

Farmex ApS
Hyldetoften 6, Gundsømagle
4000 Roskilde
CVR-nr. 29 63 23 40
Årsrapport for 2016
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. maj 2017

Jørn Rex
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Farmex ApS
Hyldetoften 6, Gundsømagle
4000 Roskilde

CVR-nr.: 29 63 23 40
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. juni 2006
Hjemsted: Roskilde

Direktion

Birgit Rex
Jørn Rex

Revisor

Revisionsfirmaet Jan Hansen
Godkendt revisionspartnerselskab
Struergade 12, 1. th.
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af mindre landbrug, udlejning samt udstykningsprojekt af jordarealer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 840.942, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.773.686.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Farmex ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. maj 2017

Direktion

Birgit Rex

Jørn Rex

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Farmex ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Farmex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 25. maj 2017

Revisionsfirmaet Jan Hansen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Dorthe Toftebjerg
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Farmex ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

For at opnå et mere retvisende billede for regnskabslæseren, ændres regnskabspraksis omkring klassificering af grunde til videresalg. Disse grunde har tidligere været klassificeret som anlægsaktiver, men vil herefter blive klassificeret som varebeholdninger.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat efter skat ændres med kr. 0.

- Balancesummen ændres med kr. 0.

- Egenkapitalen ændres med kr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning. Se iøvrigt materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af realkreditlån.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 - 20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi. Hvis der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi, måles kapitalandele til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Ejendomme, igangværende projektudviklingssager og ubebyggede grunde, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere, og opføres under ejendomme til videresalg.

Ejendomme til videresalg består af ubebyggede grunde, der ejes med henblik på videresalg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og deponerede midler ved grundsalg mv. Alle likvide beholdninger er frigivet ved regnskabsaflæggelsen, med undtagelse af forsikringsgaranti kr. 400.000.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende selskabsskat' eller 'Skyldig selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		1.569.441	2.534.654
Personaleomkostninger	1	-120.794	-2.583
Resultat før af- og nedskrivninger		1.448.647	2.532.071
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-101.033	-2.307.201
Resultat før finansielle poster		1.347.614	224.870
Finansielle indtægter	2	53.047	14.866
Finansielle omkostninger		-292.587	-170.055
Resultat før skat		1.108.074	69.681
Skat af årets resultat	3	-267.132	-356.061
Årets resultat		840.942	-286.380
Foreslået udbytte		4.000.000	0
Overført resultat		-3.159.058	-286.380
		840.942	-286.380

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.444.027	4.538.580
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.780	25.260
Materielle anlægsaktiver	4	4.462.807	4.563.840
Andre værdipapirer og kapitalandele		108.000	0
Finansielle anlægsaktiver		108.000	0
Anlægsaktiver i alt		4.570.807	4.563.840
Varebeholdninger	5	8.934.004	5.551.337
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.665.719	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		430.417	202.469
Andre tilgodehavender		2.453.000	843.200
Periodeafgrænsningsposter		140	0
Tilgodehavender		4.549.276	1.045.669
Værdipapirer		203.133	0
Værdipapirer		203.133	0
Likvide beholdninger		2.194.260	1.579.682
Omsætningsaktiver i alt		15.880.673	8.176.688
Aktiver i alt		20.451.480	12.740.528

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		283.876	283.876
Overført resultat		1.489.810	4.648.870
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital	6	5.773.686	4.932.746
Hensættelse til udskudt skat		392.886	393.538
Hensatte forpligtelser i alt		392.886	393.538
Gæld til realkreditinstitutter		4.890.224	5.359.813
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.890.224	5.359.813
Banker	7	4.756.248	30.888
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		33.305	242.460
Selskabsskat		263.190	441.143
Anden gæld		2.371.941	670.761
Periodeafgrænsningsposter		1.970.000	669.179
Kortfristede gældsforpligtelser		9.394.684	2.054.431
Gældsforpligtelser i alt		14.284.908	7.414.244
Passiver i alt		20.451.480	12.740.528
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	120.000	0
Andre personaleomkostninger	794	2.583
	<u>120.794</u>	<u>2.583</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.831	7.454
Andre finansielle indtægter	42.216	7.412
	<u>53.047</u>	<u>14.866</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	267.784	559.143
Årets udskudte skat	-652	-203.082
	<u>267.132</u>	<u>356.061</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	6.978.878	115.048
Kostpris 31. december 2016	6.978.878	115.048
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.440.298	89.788
Årets afskrivninger	94.553	6.480
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	2.534.851	96.268
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.444.027	18.780

5 Varebeholdninger

	2016 kr.	2015 kr.
Grunde til videresalg	8.934.004	5.551.337
	8.934.004	5.551.337

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	283.876	4.648.868	0	4.932.744
Årets resultat	0	-3.159.058	4.000.000	840.942
Egenkapital 31. december 2016	283.876	1.489.810	4.000.000	5.773.686

Selskabskapitalen består af 283.876 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 kr.	2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.000.000	0
Mellem 1 og 5 år	1.890.224	5.359.813
Langfristet del	4.890.224	5.359.813
Inden for et år	0	0
	4.890.224	5.359.813

Gæld til realkreditinstitutter er pt. afdragsfrit, hvorfor der ikke forfalder afdrag det kommende år.

Der er krav om delvis indfrielse af lån efterhånden som der udstykkes nye grunde i jordprojektet.

Selskabets ledelse forventer der vil restere ca. t.kr. 3.000 i gæld efter 5 år.

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Rex Holding af 1/7 2007 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Andre eventualforpligtelser

Der er udstedt betalingsgaranti til forsikringsselskab på i alt t.kr. 400.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.890 (opr. t.kr. 7.301) , er der givet pant i grunde, bygninger og varelager, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 13.378.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.931 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.931 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dorthe Toftebjerg

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 27474067
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2017 kl.: 08:48:58



Jørn Rex

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-549294849979
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2017 kl.: 10:38:48



Jørn Rex

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-549294849979
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2017 kl.: 10:38:48



Birgit Rex

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-549294849979
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2017 kl.: 10:37:58

